

Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

# Verwirklichen Sie Ihren Traum am Kreide-See

????????? ??????????: 25240009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 80.000 EUR • ??????????: ca. 320 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 882 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25240009	????? ???????	80.000 EUR
?????????????	ca. 320 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2		
????? ??????????????	1900		
?????? ??????????????	1 x ???????	????? ???????????????	2024
		?????????	???????
		???????????????	
		?????????	???????



???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ?????????





???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ?????????





???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ????????





???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ?????????





???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ?????????





???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

?? ?????????



???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht dieses Einfamilienhaus, das eine harmonische Verbindung von historischer Substanz und modernem Potenzial bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche, die bei Fertigstellung ca. 320 m<sup>2</sup> erreichen kann und einer weitläufigen Grundstücksfläche von etwa 882 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie ideal für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ursprünglich ca. 1900 erbaut, ist das Haus aktuell entkernt, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, es nach ihren eigenen Vorstellungen umzubauen und zu modernisieren. Die jetzigen Eigentümer haben bereits mit dem Wiederaufbau begonnen, was einen neuen Dachstuhl inkl. Dachdämmung und Dacheindeckung sowie eine neue Balkenlage im OG beinhaltet. Die Immobilie liegt in reizvoller Lage am Kreide-See und verbindet somit die Vorteile einer naturnahen Umgebung mit der Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist das zusätzliche Nebengebäude, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Atelier, Werkstatt oder für Hobbyzwecke. Ein Teilkeller bietet zudem zusätzlichen Stauraum, während die vorhandene Garage eine Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bereitstellt. Eine Besonderheit der Immobilie stellt der direkte Zugang zum Kreide-See dar, deren Nähe sowohl für Freizeitaktivitäten als auch zur Erholung genutzt werden kann. Diese Lage erlaubt es, Wassersportarten wie Schwimmen, Tauchen oder Angeln direkt vor der Haustür zu genießen. Auch Spaziergänge und Wanderungen entlang des Seeufers oder durch die grüne Umgebung sind denkbar. Die Heizungsart der Immobilie ist bislang nicht festgelegt, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ein Heizungssystem nach den neuesten energetischen Standards zu installieren. Dies könnte sich nicht nur energieeffizient, sondern auch kostensparend und umweltfreundlich auswirken. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, weitläufigem Grundstück und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Käufer, die ein Projekt mit Potenzial suchen. Interessenten, die Wert auf eine malerische Lage am Wasser und die Freiheit zur Verwirklichung eigener Wohnideen legen, werden hier auf ihre Kosten kommen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die zahlreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat, und lassen Sie sich vom Charme des historischen Bauwerks und der attraktiven Lage inspirieren.



???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

????????????????? ??? ???? ?????

- Teilkeller
- Nebengebäude
- Lage am Kreide-See
- Garage
- Neuer Dachstuhl/Dachdämmung/Dacheindeckung

???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

??? ??? ??? ????????????

Im Lankreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 9.000 Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Osten (Oste) und Hechthausen ist die Stadt Hemmoor Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. International ist die Stadt vor allem durch ihren Kreidesee bekannt, der für Taucher aufgrund seiner Tiefe, den Sichtverhältnissen und der niedrigen Wassertemperatur ein anspruchsvolles Tauchgebiet darstellt. Aber auch die Schwebefähre Osten-Hemmoor, eine von acht Schwebefähren auf der ganzen Welt und wesentlicher Bestandteil der Touristik-Route "Deutsche Fährstraße", lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Stadt. Hemmoor liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Hamburg mit Cuxhaven verbinden. Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Hemmoor in direkter Nähe zum Kreide-See. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.



??????? ????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

????? ???????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25240009 - 21745 Hemmoor / Warstade – Hemmoor (Stadt)

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 ??????  
E-Mail: stade@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)